

el present Estudi de Detall d'ajustament de les aliniacions és d'iniciativa municipal i ha sigut encarregat al professional subscript

Palafolls, el juliol del 2008.

signat:

Joseph-Ramon Amer i Elies
- arquitecte municipal -

objecte

Millorar l'ordenació contínua de l'edificació, configurant uns porxos en els baixos i relacionar-la amb la línia de l'Escola Municipal de Música existent, atesa la situació en el centre del poble. Es desenvolupen bàsicament l'art.156 i 172 de les Normes del Pla General.

àmbit

Façana oest del carrer Major entre l'Escola de Música i el carrer de Baix.

Superfície.

49.0 m x 22.5 m = 1.102.5 m², de forma trapezoidal.



carrer major desde la plaça del fòrum



carrer major des del carrer de baix, amb l'edifici a substituir a la dreta

justificació

l'ordenació proposada millora la forma urbana central del centre històric de Palafolls, i hi afavoreix els usos terciaris en baixos, i es basa en:

- el Pla General de 1987 i el refós del mateix del 1991, que establíen 8 i 9 m d'amplada a aquest tram del carrer Major
- l'amplada de tot el carrer Major, des de la plaça de la Vila o de l'Ajuntament fins al carrer de Baix, passant per la cruïlla del Fòrum Palatiolo i xamfrà amb el passeig Francesc Macià i Costa Brava, de 245 m de llargària, és de 7 a 9 m
- l'amplada del carrer Major originada per la construcció l'any 2000 de l'Escola Municipal de Música, annexa a l'àmbit d'ordenació pel sud, correspon a la vigent en aquell moment, de 8.9 m, que és la que s'adopta per donar continuïtat al carrer, segons amidament efectuat en el lloc
- es passa d'una amplada de 6.73 m d'amplada actual, segons amidament efectuat al lloc entre façanes, a 9.2 m, resultant d'ampliar l'amplada actual de 8.9 m a l'alçada de la tanca de l'Escola de Música, en el tram immediat, en 0.3 m (efectuant un graonament com l'existent), amb cessió del sòl viari, i ampliant la separació del nou edifici al llindar amb l'Escola en 0.4 m
- no s'incrementa el sostre edificable vigent, acumulant-se el del porxo de 3 m d'amplada en baixos a la fondària nova, la qual passa de 16 a 17.4 m des de la línia de façana a carrer que s'avança en 0.8 m

- s'eviten espais retirats i visuals interrompudes en el tram de carrer, consolidant l'aliniació -- alhora esgraonada -- de l'Escola Municipal de Música, que és un equipament singular i destacat en el centre urbà
- l'amplada adoptada correspon també a una secció de la urbanització efectuada en tot el carrer Major, de caràcter prioritari per a vianants, l'any 2001, amb un sol nivell i llosetes de formigó al centre, arbrat en dues fileres laterals, i bandes junt als edificis de llosa de pedra gris, la qual podrà perllongar-se lleugerament en el costat que ara es preveu d'ampliar en 2.17 m, restant una solució harmònica, amb sortida ampla des dels porxos
- s'aplica l'art. 49 de porxos, del Pla General vigent, que diu: "s'admeten plantes baixes porxades quan tinguin un desenvolupament compresiu de tot un front viari entre dues travessies consecutives, almenys; l'Estudi de Detall corresponent haurà de projectar les característiques de l'espai porxat i els suports, aconduint el disseny vers solucions d'interès arquitectònic i urbanístic"
- s'aplica l'art. 251 del D.305/2006 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que assenyala que són instruments per a reajustar aliniacions, el qual no pot alterar l'aprofitament urbanístic ni les característiques físiques derivades de l'ordenació de les parcel·les o solars confinants; per bé que assenyala que no es poden reduir les amplades viàries del planejament, es considera que estem en un cas singular en el teixit urbà, i els antecedents són afavoridors.

qualificacions del sòl

Zona de la Vila Històrica (clau gràfica -U1-), i Sistema Viari (clau gràfica -S1-) d'acord al Pla General d'Ordenació – refós de la Revisió, aprovat definitivament el 27/4/2006 (DOG 19/9/2006).

ordenació vigent

En zona -U1-, front als carrers Major i de Baix, amb fondària edificable en plantes baixa i dos plantes pis de 16 m i el reste en el pati d'illa no edificable. El tester sud, confrontant amb l'Escola Municipal de Música, s'ha de separar en totes les plantes 2 m a llindar.

El carrer Major s'amplia a 10 m i es crea un xamfrà de 4 m x 4 m entre ambdós carrers.

edificabilitat vigent

En zona -U1-, de 2.288.0 m² de sostre total sobre rasant, al qual s'hi pot afegir el què la normativa general preveu respecte els espais de sotacoberta, d'acord als arts. 20.4, 21 i concordants.

densitat i nombre d'habitatges

En zona -U1- és d'aplicació la modificació del Pla General en tràmit, amb $51 / 5 \times 2 + 51 / 10 = 25$ habitatges.

proposta.

- I. s'ordena l'edificació contínua ajustant l'aliniació viària segons l'amplada existent pel sud de la tanca de l'Escola Municipal de Música i Dansa, i deixant retirada en tota la longitud la planta baixa per formar un porxo de 3 m d'amplada, amb fondària total de 17.40, presos des del carrer Major, incrementant la separació al lindar sud a 2.4, reduïnt els 16 m des del carrer de Baix a 11 m de fondària màxima. No hi hauran cossos volats.
- II. Es cediran anticipadament a la concessió de llicència d'obres els terrenys viaris ajustats a l'Ajuntament, fent-hi constar el pas porxat.
- III. El porxo i els espais viaris s'urbanitzaran a càrrec de la propietat, amb una solució acordada a l'existent.
- IV. Són d'aplicació els arts. 13, 14, 156.1, 165 i 172 de les Normes del Pla General vigent, en el benentès de que la solució del porxo serà de vanos rectes, amb ressalt del dintell.

suspensió de llicències

Per a assoliment dels objectius del present planejament urbanístic es proposa la suspensió de llicències de nova construcció excepte que s'acullin a la present normativa, en l'àmbit de l'Estudi de Detall.

plànols

- no. 1. situació i règim del sòl, a e: 1/10.000.
- no. 2. fotografia aèria, en DIN A3
- no. 3. Pla General vigent, a e: 1/5.000, en DIN A3.
- no. 4. Pla General vigent, a e: 1/1.000, en DIN A3
- no. 5. amidaments, a e: 1/500, en DIN A3.
- no. 6. proposta, a e:1/500, en DIN A3.

Palafolls, el juliol del 2008

signat: l'arquitecte